

Josef Baumgartner

Die Mietpreisentwicklung in Österreich

Eine deskriptive Analyse für die Jahre 2005 bis 2012

Die Entwicklung der Mietpreise auf dem österreichischen Wohnungsmarkt im Zeitraum 2005/2012 wird auf Basis einer Sonderauswertung der individuellen Mikrozensus-Wohnprogramm Daten analysiert. Aus den Beobachtungsmerkmalen der Mikrozensus-Erhebung werden verschiedene Mietvertragstypen bestimmt, die das äußerst komplexe österreichische Mietrecht bestmöglich repräsentieren. Für die verschiedenen Mietvertragskategorien wird sowohl für die Bestände als auch für die Neuvermietungen die Entwicklung der Mietpreise hochgerechnet. Demnach erhöhten sich die Bestandsmieten für Hauptmietwohnungen privater Eigentümer stärker als jene für Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen. Die Mietpreissteigerungen lagen auch deutlich über jenen des allgemeinen Preisniveaus und der verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte. Tendenziell ist das Mietpreisniveau in Wien höher als in den anderen Bundesländern. Der Anstieg der Richtwertmieten im Bestand fiel schwächer aus als auf dem freien Markt. Bei Neuvermietung sind die Mieten für Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen deutlich niedriger als für Wohnungen privater Eigentümer. Das Mietpreisniveau für neuvermietete Wohnungen privater Eigentümer, die dem Richtwertsystem unterliegen, unterscheidet sich nicht von jenem auf dem freien Markt. Ein Abschlag für befristet neuvermietete Wohnungen ist außer für Gemeindewohnungen nicht festzustellen.

Der vorliegende Artikel aktualisiert den Abschnitt 4.2.2 einer WIFO-Studie im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien: Andrea Kunnert, Josef Baumgartner, Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik (November 2012, 125 Seiten, 60 €, kostenloser Download: <http://www.wifo.ac.at/www/pubid/45878>) • Begutachtung: Andrea Kunnert • Wissenschaftliche Assistenz: Ursula Glauningner • E-Mail-Adressen: Josef.Baumgartner@wifo.ac.at, Ursula.Glauningner@wifo.ac.at

Etwa 40% der 3,7 Mio. österreichischen Haushalte entfallen (2012) auf die Wohnform der Hauptmietwohnung und rund 2% auf die Kategorie Untermiete. 19% der Hauptmieten sind kommunale Mietwohnungen (Gemeindewohnungen), 41% im gemeinnützigen Sektor (Genossenschaftswohnungen) und 40% privat vermietet. Hauptmietwohnverhältnisse sind in Wien mit 75% die häufigste Wohnform; im Burgenland machen sie nur 14% aus, während 79% der Haushalte ein eigentümergenutztes Einfamilienhaus bewohnen. In den anderen Bundesländern beträgt der Anteil der Hauptmietwohnverhältnisse zwischen 20% und 29%.

Angesichts des großen Gewichtes der Hauptmietwohnungen hat die Entwicklung der Mietzinse erhebliche Bedeutung für die Belastung der Haushalte mit Wohnkosten.

Die vorliegende Untersuchung der Mietzinsentwicklung im Zeitraum 2000/2012 beruht auf den folgenden Datenquellen:

- Von Statistik Austria stehen auf Basis des Verbraucherpreisindex (VPI) und der Mikrozensus-Erhebungen die Inflationsrate und der Teilindex Mieten zur Verfügung. Die Erhebung der Wohnkosten im Rahmen der Mikrozensus-Stichprobe bezieht sich auf den gesamten Bestand aller vermieteten Wohnungen, wobei im Rahmen der Mikrozensus-Individualdaten auch Mieten für verschiedene Gebäudeeigentübertypen, Bauperioden und Mietvertragsarten ermittelt werden.

Zusätzlich ist für den Zeitraum 2005/2012 eine Detailauswertung des Mikrozensus für Mietpreise der in einem Jahr neuvermieteten Wohnungen möglich. Die Aus-

Im Durchschnitt bewohnen 40% der österreichischen Haushalte eine Hauptmietwohnung, mit einem sehr starken Stadt-Land-Gefälle (Wien 75%, Burgenland 14%).

Daten: Quellen und Eigenschaften

wertungen der Mikrozensus-Stichprobe werden auf Österreich hochgerechnet; zusätzlich werden näherungsweise 95%-Konfidenzintervalle der Hochrechnung ermittelt.

- Um die Mietpreisentwicklung auch im Kontext der allgemeinen Preis- und Lohnentwicklung zu betrachten, werden neben der Inflationsrate die Bruttolohn- und -gehaltssumme sowie die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte gemäß Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung verwendet.
- Der Austria Immobilienpreisindex für Mietwohnungen in Wien und Österreich ohne Wien des Fachbereiches Stadt- und Regionalforschung der Technischen Universität Wien sowie der Immobilienpreisspiegel des Fachverbandes der Immobilienmakler der Wirtschaftskammer Österreich (IPS-WKO) stehen als zusätzliche Datenquellen für die Einschätzung der Marktmieten neuvermieteter Wohnungen zur Verfügung.

Verbraucherpreisindex und Mikrozensus

Die Entwicklung der Wohnungsmieten im Verbraucherpreisindex (Teilindex CP041 gemäß COICOP-Klassifikation) basiert auf Stichprobenerhebungen des Gesamtbestandes im Rahmen des Mikrozensus und wird monatlich veröffentlicht¹⁾. Die Wohnungsmieten werden als reiner Mietaufwand, d. h. einschließlich Steuern und ohne Betriebskosten (Haushaltsenergie, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Hausverwaltung usw.) erhoben²⁾. Die Mikrozensus-Erhebungen werden seit 2004 zwar auch monatlich durchgeführt, jedoch weiterhin als Quartalswerte veröffentlicht. Diese Erhebungen wenden sich an eine Bruttostichprobe von 22.500 privaten Haushalten pro Quartal (etwa 0,6% der privaten Haushalte im Jahr 2010); jeder Haushalt wird fünf Quartale in Folge befragt. Die Stichprobe ist überlappend, d. h. in jedem Quartal scheiden etwa 4.500 Haushalte (in der Regel nach dem fünften Interview) aus dem Sample aus und werden durch neue Haushalte ersetzt.

Die Mikrozensus-Ergebnisse gehen mit einer Verzögerung von etwa sechs Monaten (in teilweise modifizierter Form) in den Verbraucherpreisindex ein. Folglich wurden im VPI für Juli ausgewiesene Mietpreisänderungen bereits in der Mikrozensus-Befragung vom Jänner erhoben. Besonders in der Interpretation gesetzlicher Änderungen oder etwaiger Saisonmuster im VPI-Teilindex für Wohnungsmieten ist diese Verzögerung zu berücksichtigen.

Änderungen der Erhebungsmethode des Mikrozensus, wie sie z. B. ab dem Jahr 2004 vorgenommen wurden, bewirken Brüche in der Zeitreihe, sodass sich im Übergangszeitraum unplausible Veränderungsdaten ergeben können (vor allem gegenüber dem Vorjahresmonat für das gesamte Umstellungsjahr). Aufgrund der Umstellung des Mikrozensus im Jänner 2004 und der Verzögerung der Einbeziehung der Mikrozensus-Daten in den VPI wies der Verbraucherpreisteilindex für Wohnungsmieten im Zeitbereich Juli 2004 bis Juni 2005 Mietpreissteigerungen gegenüber dem Vorjahr von durchschnittlich 6,5% aus (Dezember 2004 +10,7%). Von Juni bis Dezember 2004 wären demnach die Mieten um 10,2% gestiegen und anschließend bis Juni 2005 um 5,6% zurückgegangen. Diese Änderungen sind als statistisches Artefakt zu betrachten, da die Veränderungsdaten für diesen Zeitraum die Mikrozensus-Werte 2004 (neues Erhebungskonzept, es wurde genauer nach dem tatsächlichen Mietaufwand gefragt) mit den Mikrozensus-Werten 2003 (altes Erhebungskonzept) vergleichen (Janik, 2005, 2006).

Aus den Mikrozensus-Individualdaten werden die Mietpreise (brutto und netto) für neuvermietete Wohnungen verschiedener Wohnungstypen geschätzt. Diese Schätz-

¹⁾ COICOP (Classification of Individual Consumption by Purpose) gliedert den Individualverbrauch nach dem Verwendungszweck (z. B. Nahrungsmittel, Bekleidung, Wohnen usw.). Im Erhebungsprogramm EU-SILC werden ebenfalls Fragen zu den Aufwendungen für Wohnen, zur Einkommens- und Lebenssituation gestellt. Diese Daten werden jedoch nur einmal jährlich für eine wesentlich kleinere Stichprobe erhoben (rund 6.000 Haushalte) und mit einer Verzögerung von mindestens einem Jahr veröffentlicht.

²⁾ Der Aufwand für Betriebskosten und Haushaltsenergie wird im Mikrozensus in eigenen Fragen erfasst und im VPI in den COICOP-Positionen 44 und 45 ausgewiesen. Der vorliegende Beitrag befasst sich nicht mit der Entwicklung der Betriebskosten.

zungen können dann mit der Entwicklung laut den unten beschriebenen anderen Datenquellen verglichen werden.

Der Austria Immobilienpreisindex des Fachbereiches Stadt- und Regionalforschung der Technischen Universität Wien (ATI-TU) basiert auf Preisen von im Internet veröffentlichten Angeboten der Austrian Immobilienbörse (AIB). Diese Daten werden von den im Netzwerk vertretenen Immobilienmaklern in eine gemeinsame Datenbank eingegeben, die auch Wohnungssuchenden über das Internet zugänglich ist. Im Normalfall wird die vom Vermieter geforderte Bruttomiete (Miete einschließlich Hausbetriebskosten und Umsatzsteuer, ohne Aufwendungen für Heizung, Gas, Strom und Garage) annonciert. In manchen Fällen enthalten Angebote lediglich die Nettomiete, und mitunter können in der angegebenen Miete auch die Heizkosten und/oder ein Garagenplatz enthalten sein. Diese Daten werden vom Fachbereich Stadt- und Regionalforschung der TU Wien (Prof. Feilmayr) aufbereitet. Ab 2000 stehen quartalsweise Indexwerte für verschiedene Segmente des Immobilienmarktes zur Verfügung. Seit dem Jahr 2008 werden auch Preise je Quadratmeter veröffentlicht, die das WIFO mit Hilfe der Indexwerte bis 2000 zurückgerechnet hat. Die vorliegende Untersuchung beruht auf den Daten für Mietwohnungen in Wien und Österreich ohne Wien. Eine Unterscheidung zwischen freien Mieten und Richtwertmieten ist für Wien verfügbar und aufgrund des hohen Altbaubestandes zusätzlich interessant.

Die Datengrundlage wird durch Beobachtungen für Wien und Umgebung dominiert, die Entwicklung in den anderen Bundesländern wird nur teilweise abgedeckt. Gegen Ende der Beobachtungsperiode nimmt der Anteil der Bundesländer-Beobachtungen zu. Eine weitere Einschränkung ist, dass die Angebotsmieten von den letztlich vertraglich vereinbarten Mieten je nach Marktsituation (nach unten) abweichen können.

Die Preiserhebung des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich wird einmal jährlich (meist im 2. Halbjahr) bei den Mitgliedern des Fachverbandes durchgeführt und erstreckt sich über alle relevanten Bereiche des Immobilienmarktes³⁾. Für Mietwohnungen nach § 1 MRG (frei vereinbarter Mietzins) stehen Nettomieten je Quadratmeter (d. h. ohne Betriebskosten und ohne Umsatzsteuer) für unterschiedliche Wohnungsgrößen und Ausstattungskategorien nach politischen Bezirken zur Verfügung. In der Übersicht 6 und den Abbildungen 3 und 4 werden die Daten des Immobilienpreisspiegels als bevölkerungsgewichtete Durchschnittswerte für Österreich insgesamt, Wien und das übrige Österreich angeführt.

Das österreichische Mietrecht ist ein seit 1917 gewachsenes System, das viele Novellen durchlief und daher sehr komplex ist. Die im Einzelfall für die Festlegung des Mietzinses anwendbaren Regelungen hängen von einer Vielzahl von Faktoren ab:

1. Zeitpunkt des Vertragsabschlusses,
2. Wohnungsgröße,
3. Ausstattungskategorie,
4. Eigentübertyp,
5. Zahl der Wohnungen im Gebäude,
6. Zeitpunkt der Baubewilligung für das Gebäude,
7. bewilligte Förderungen,
8. Lage im Gebäude (z. B. Dachboden) oder durch Teilung einer bestehenden Wohnung in mehrere Einheiten entstanden.

³⁾ In den Veröffentlichungen des WKO-Immobilienpreisspiegels werden die Daten nicht dem Erhebungsjahr sondern dem Veröffentlichungsjahr zugeordnet, d. h. die Werte P2013 geben das Preisniveau im Jahr 2012 (2. Halbjahr) wieder.

Austria Immobilienpreisindex der TU Wien

Immobilienpreisspiegel der WKO

Definition von Mietvertragstypen für die Mikrozensus-Auswertung

Übersicht 1: Zahl der Bestandsmietverhältnisse in Österreich

	2005 In 1.000	2012	95%-Kon- fidenz- intervall	2005/2012 Verände- rung in %	Verände- rung in % p. a.
<i>Insgesamt</i>					
Hauptmietwohnungen	1.345,6	1.474,7	± 1,7%	+ 9,6	+ 1,3
Gemeindewohnungen	229,5	279,9	± 5,2%	+ 22,0	+ 2,9
Genossenschaftswohnungen	424,3	597,7	± 3,7%	+ 40,9	+ 5,0
Andere Hauptmietwohnungen	691,8	597,1	± 3,0%	- 13,7	- 2,1
Richtwertmieten	159,1	180,9	± 6,5%	+ 13,7	+ 1,9
Andere geregelte Mieten	69,4	43,4	± 12,2%	- 37,6	- 6,5
Freie und angemessene Mieten	418,6	361,5	± 4,1%	- 13,7	- 2,1
Sonstige Hauptmietwohnungen ¹⁾	44,6	11,4	± 24,5%	- 74,5	- 17,7
<i>Baujahr vor 1945</i>					
Hauptmietwohnungen	449,3	430,1	± 3,7%	- 4,3	- 0,6
Gemeindewohnungen	62,2	66,8	± 10,1%	+ 7,4	+ 1,0
Genossenschaftswohnungen	56,7	58,1	± 10,6%	+ 2,5	+ 0,4
Andere Hauptmietwohnungen	330,4	305,2	± 4,5%	- 7,6	- 1,1
Richtwertmieten	159,1	180,9	± 6,5%	+ 13,7	+ 1,9
Andere geregelte Mieten	62,7	41,6	± 12,5%	- 33,6	- 5,7
Freie und angemessene Mieten	108,6	82,7	± 8,8%	- 23,9	- 3,8
Sonstige Hauptmietwohnungen ¹⁾	-	-	-	-	-
<i>Baujahr nach 1945</i>					
Hauptmietwohnungen	896,3	1.044,6	± 2,3%	+ 16,5	+ 2,2
Gemeindewohnungen	167,3	213,1	± 6,3%	+ 27,4	+ 3,5
Genossenschaftswohnungen	367,6	539,5	± 4,0%	+ 46,8	+ 5,6
Andere Hauptmietwohnungen	361,4	291,9	± 4,6%	- 19,2	- 3,0
Richtwertmieten	-	-	-	-	-
Andere geregelte Mieten	6,7	1,8	± 64,2%	- 74,0	- 17,5
Freie und angemessene Mieten	310,0	278,8	± 4,7%	- 10,1	- 1,5
Sonstige Hauptmietwohnungen ¹⁾	44,6	11,4	± 24,5%	- 74,5	- 17,7
<i>Mietvertrag befristet</i>					
Hauptmietwohnungen	168,1	263,3	± 6,3%	+ 56,7	+ 6,6
Gemeindewohnungen	8,6	31,9	± 27,5%	+271,3	+ 20,6
Genossenschaftswohnungen	17,0	24,6	± 20,0%	+ 44,7	+ 5,4
Andere Hauptmietwohnungen	142,4	206,7	± 6,9%	+ 45,2	+ 5,5
Richtwertmieten	43,0	59,7	± 12,3%	+ 38,9	+ 4,8
Andere geregelte Mieten	7,1	8,7	± 30,3%	+ 22,8	+ 3,0
Freie und angemessene Mieten	91,0	137,7	± 8,4%	+ 51,2	+ 6,1
Sonstige Hauptmietwohnungen ¹⁾	1,3	0,6	± 80,7%	- 53,1	- 10,2
<i>Mietvertrag unbefristet</i>					
Hauptmietwohnungen	1.177,5	1.211,4	± 1,9%	+ 2,9	+ 0,4
Gemeindewohnungen	220,9	248,0	± 5,3%	+ 12,3	+ 1,7
Genossenschaftswohnungen	407,2	573,0	± 3,8%	+ 40,7	+ 5,0
Andere Hauptmietwohnungen	549,4	390,4	± 3,9%	- 28,9	- 4,8
Richtwertmieten	116,1	121,2	± 7,6%	+ 4,4	+ 0,6
Andere geregelte Mieten	62,4	34,7	± 13,8%	- 44,4	- 8,0
Freie und angemessene Mieten	327,6	223,8	± 5,3%	- 31,7	- 5,3
Sonstige Hauptmietwohnungen ¹⁾	43,3	10,8	± 24,9%	- 75,1	- 18,0

Q: Statistik Austria, WIFO-Berechnungen basierend auf Mikrozensusdaten von Statistik Austria, Wohnungsaufwand ohne Garagenkosten. - ¹⁾ Zuordnung mangels Informationen zu Baujahr, Größe oder Ausstattungskategorie nicht möglich.

In der Wohnungserhebung des österreichischen Mikrozensus, der Hauptquelle der vorliegenden empirischen Analyse, sind lediglich für die Faktoren 1. bis 5. Informationen verfügbar. Der Zeitpunkt der Baubewilligung (Punkt 6.) wird nicht erfragt, wohl aber das Errichtungsjahr des Gebäudes (mit sehr großen Intervallgrenzen). Der Zeitpunkt der Baubewilligung wird hier daher mit der Errichtungsperiode approximiert. Die Information zur Ausstattungskategorie bezieht sich zudem auf den Zeitpunkt der Erhebung und nicht des Vertragsabschlusses. Eine Kategorisierung von Mietvertragstypen des österreichischen Wohnungsmarktes auf der Basis des Mikrozensus ist folglich nur näherungsweise möglich.

Nach Eigentübertypen werden folgende entgeltliche Hauptmietwohnungen unterschieden:

- Gemeindewohnungen (kommunale Eigentümer),

- Genossenschaftswohnungen (gemeinnützige Wohnbaugemeinschaften) und
- andere Hauptmietwohnungen (meist private Eigentümer).

Zusätzlich wird nach dem jeweils anwendbaren Mietrecht differenziert.

Gemeindewohnungen unterliegen im Allgemeinen dem Mietengesetz (MG) bzw. ab 1982 dem Mietrechtsgesetz (MRG). Die Gemeinden folgen aber bei der Vergabe und der Festsetzung der Mieten in der Regel "freiwilligen Regulierungen" (Blaas – Wieser, 2004), die Vergabe dieser Wohnungen erfolgt häufig nach sozialpolitischen Kriterien. Die Gemeinde Wien als größte Eigentümerin kommunaler Wohnungen setzte bei der Neuvergabe von Hauptmietwohnungen den Mietzins ab 1982 vor allem aufgrund des Kategoriemieten-Systems und wendet seit dem Jahr 2004 üblicherweise den Richtwert an (ohne Zuschläge, abzüglich 10%). Gemeindewohnungen in Wien werden folgenden Teilkategorien zugeordnet:

- "Keine Zuordnung möglich" für Mietverträge vor dem 1. Jänner 1982,
- "Andere geregelte Mieten" für Mietverträge zwischen dem 1. Jänner 1982 und dem 31. Dezember 2003,
- "Richtwertmieten" für alle Vertragsabschlüsse nach dem 1. Jänner 2004.

Da für die Mietzinsfestsetzung von Gemeindewohnungen im restlichen Österreich keine weiteren Informationen zur Verfügung stehen, werden diese als "Keine Zuordnung möglich" kategorisiert.

Genossenschaftswohnungen unterliegen dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), die Höhe der Miete ist nach den zum Antragszeitpunkt geltenden Förderkriterien beschränkt, und die Mietpreissteigerungen werden im Allgemeinen nach den anrechenbaren Finanzierungskosten festgelegt.

Für *private Wohnungen* (andere Hauptmietwohnungen) ist die Zuordnung aufgrund des komplexen Mietrechtes und der eingeschränkten Datenverfügbarkeit schwierig und vor allem für Mietverträge, die vor 1982 abgeschlossen wurden, nur grob möglich. Drei Typen werden unterschieden:

- "Andere geregelte Mieten" für Verträge mit regulierten Mieten (bzw. Mietzinsobergrenzen), die je nach Ausstattungstyp und Größe bis zum 31. Dezember 1985 bzw. 28. Februar 1994 abgeschlossen wurden,
- "Richtwertmieten" für Verträge mit regulierten Mieten, die nach dem 1. März 1994 abgeschlossen wurden,
- "Freie und angemessene Mieten" für Verträge, die keiner Mietzinsobergrenze unterliegen bzw. zu ortsüblichen Mieten abgeschlossen wurden.

Die Zuordnungsregeln zu diesen drei Vertragstypen (siehe dazu im Detail den Anhang) basieren auf einer Zusammenfassung der Entwicklung des österreichischen Mietrechtes in *Brezina* (1991) und *Fischer – Mayrhofer* (2011).

Der hochgerechnete Bestand von Hauptmietwohnungen gemäß Mikrozensus stieg von 2005 bis 2012 um etwa 129.000 Wohnungen auf 1,47 Mio. (95%-Konfidenzintervall $\pm 1,7\%$); der Anteil der Mietwohnungen mit privaten Eigentümern ("Andere Hauptmietwohnungen") verringerte sich dabei von 51% auf 40%, jener der Genossenschaftswohnungen erhöhte sich um 9 Prozentpunkte auf 41%⁴⁾. Der Anteil der Gemeindewohnungen blieb mit knapp 20% konstant.

Gut 44% aller österreichischen Hauptmietwohnungen bzw. 23% aller privaten Haushalte entfallen 2012 auf Wien; 72% der Gemeindewohnungen, aber lediglich 29% der Genossenschaftswohnungen befinden sich in Wien. Aufgrund des hohen Althausbestandes sind 64% aller Richtwertwohnungen und nur 35% der Wohnungen auf dem freien Markt in Wien.

⁴⁾ Die in der Klammer ausgewiesene Bandbreite gibt das näherungsweise ermittelte 95%-Konfidenzintervall der Hochrechnung an. Aus Platzgründen geben die Übersichten 1, 2 und 4 bis 6 nur Werte für Österreich insgesamt wieder. Markant abweichende Ergebnisse werden im Text angeführt. *Kunnert – Baumgartner* (2012) publizieren für den Zeitraum 2005 bis 2011 auch Ergebnisse für Wien und Österreich ohne Wien; die Werte für 2005/2012 sind auf Anfrage erhältlich.

Genossenschaftswohnungen machen 40% aller Hauptmietwohnungen aus (Mietwohnungen mit privaten Eigentümern 40%, Gemeindewohnungen 19%; Daten von 2012). Auf Wien entfallen 72% aller Gemeinde-, aber lediglich 29% aller Genossenschaftswohnungen. Aufgrund des hohen Althausbestandes befinden sich in Wien 64% aller Wohnungen, die in Österreich unter das Richtwertmietensystem fallen. Der Anteil der Mietwohnungen mit dominantem öffentlichem Einfluss dürfte von zwei Dritteln im Jahr 2005 auf drei Viertel im Jahr 2012 gestiegen sein.

Definiert man den öffentlich dominierten Bereich des Hauptmietwohnungsbestandes als Summe aus Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen sowie jenen privaten Wohnungen, die einer Regulierung der Mieten unterliegen (Richtwertmieten, andere regulierte Mieten), dann nahm der Anteil der Mietwohnungen mit dominantem öffentlichem Einfluss von 66% im Jahr 2005 auf 75% im Jahr 2012 zu (2012: Wien 80%, Österreich ohne Wien 70%).

Jährlich werden 7% bis 9% aller Hauptmietwohnungen (2012 etwa 128.000, $\pm 8,4\%$) neuvermietet, wobei mit etwa 60% der Neuvermietungen (2012 etwa 72.000) der überwiegende Teil auf private Wohnungen ("Andere Hauptmieten"), rund 30% auf Genossenschafts- und 10% bis 15% auf Gemeindewohnungen entfallen (Übersicht 2). Der Anteil der "Freien und angemessenen Mieten" an den gesamten Neuvermietungen beträgt rund 36%.

Übersicht 2: Zahl der neuabgeschlossenen Mietverhältnisse in Österreich

	2005	2012	95%-Konfidenzintervall	2005/2012 Veränderung in %	Veränderung in % p. a.
<i>Insgesamt</i>					
Hauptmietwohnungen	90,7	127,8	$\pm 8,4\%$	+ 40,9	+ 5,0
Gemeindewohnungen	9,3	19,1	$\pm 26,5\%$	+ 106,4	+ 10,9
Genossenschaftswohnungen	23,0	36,3	$\pm 17,0\%$	+ 58,0	+ 6,8
Andere Hauptmietwohnungen	58,5	72,3	$\pm 10,5\%$	+ 23,7	+ 3,1
Richtwertmieten	19,4	24,4	$\pm 18,5\%$	+ 25,8	+ 3,3
Andere geregelte Mieten	2,4	1,5	$\pm 68,9\%$	- 37,6	- 6,5
Freie und angemessene Mieten	36,7	46,4	$\pm 13,4\%$	+ 26,6	+ 3,4
<i>Baujahr vor 1945</i>					
Hauptmietwohnungen	29,2	35,6	$\pm 15,0\%$	+ 21,6	+ 2,8
Gemeindewohnungen	2,5	4,1	$\pm 51,9\%$	+ 66,9	+ 7,6
Genossenschaftswohnungen	3,8	4,2	$\pm 41,6\%$	+ 10,9	+ 1,5
Andere Hauptmietwohnungen	23,0	27,3	$\pm 17,0\%$	+ 18,6	+ 2,5
Richtwertmieten	19,4	24,4	$\pm 18,5\%$	+ 25,8	+ 3,3
Andere geregelte Mieten	2,4	1,2	$\pm 75,5\%$	- 48,2	- 9,0
Freie und angemessene Mieten	1,2	1,6	$\pm 75,5\%$	+ 31,8	+ 4,0
<i>Baujahr nach 1945</i>					
Hauptmietwohnungen	61,5	92,2	$\pm 10,2\%$	+ 50,0	+ 6,0
Gemeindewohnungen	6,8	15,0	$\pm 31,0\%$	+ 120,7	+ 12,0
Genossenschaftswohnungen	19,2	32,1	$\pm 18,6\%$	+ 67,3	+ 7,6
Andere Hauptmietwohnungen	35,5	45,1	$\pm 13,6\%$	+ 27,1	+ 3,5
Richtwertmieten	-	-	-	-	-
Andere geregelte Mieten	0,0	0,3	$\pm 80,7\%$	+ 571,2	+ 31,3
Freie und angemessene Mieten	35,4	44,8	$\pm 13,6\%$	+ 26,4	+ 3,4
<i>Mietvertrag befristet</i>					
Hauptmietwohnungen	36,1	54,1	$\pm 13,5\%$	+ 49,9	+ 6,0
Gemeindewohnungen	1,7	3,8	$\pm 64,2\%$	+ 122,9	+ 12,1
Genossenschaftswohnungen	3,7	4,4	$\pm 42,2\%$	+ 17,7	+ 2,3
Andere Hauptmietwohnungen	30,7	45,9	$\pm 14,6\%$	+ 49,8	+ 5,9
Richtwertmieten	9,3	13,0	$\pm 26,5\%$	+ 39,6	+ 4,9
Andere geregelte Mieten	1,9	1,1	$\pm 79,5\%$	- 44,6	- 8,1
Freie und angemessene Mieten	19,5	31,9	$\pm 18,4\%$	+ 63,8	+ 7,3
<i>Mietvertrag unbefristet</i>					
Hauptmietwohnungen	54,6	73,7	$\pm 10,8\%$	+ 34,9	+ 4,4
Gemeindewohnungen	7,6	15,3	$\pm 29,5\%$	+ 102,7	+ 10,6
Genossenschaftswohnungen	19,2	31,9	$\pm 18,6\%$	+ 65,8	+ 7,5
Andere Hauptmietwohnungen	27,8	26,4	$\pm 15,9\%$	- 4,9	- 0,7
Richtwertmieten	10,1	11,4	$\pm 25,4\%$	+ 13,1	+ 1,8
Andere geregelte Mieten	0,5	0,4	$\pm 80,7\%$	- 11,4	- 1,7
Freie und angemessene Mieten	17,2	14,6	$\pm 22,0\%$	- 15,3	- 2,4

Q: Statistik Austria, WIFO-Berechnungen basierend auf Mikrozensusdaten von Statistik Austria, Wohnungsaufwand ohne Garagenkosten.

2012 stieg die Zahl der neuvermieteten Gemeindewohnungen stark (von 10.500 p. a. im Durchschnitt 2005/2011 auf 19.000); zugleich dürfte ein größerer Teil als in den Vorjahren befristet vermietet worden sein (aufgrund der kleinen Fallzahlen ist der Unsicherheitsbereich mit $\pm 64,2\%$ sehr groß und eine eindeutige Aussage nicht möglich).

Insgesamt sind aber befristete Verträge bei der Neuvermietung von Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen nach wie vor selten (2012: 20% bzw. 12%), während die Befristung im privaten Bereich ("Andere Hauptmietwohnungen") mittlerweile die Regel ist. Im Jahr 2012 wurden etwa 63% der neuen privaten Mietverträge befristet abgeschlossen.

Die Mietaufwendungen (+44,6% bzw. +3,1% p. a.) erhöhten sich seit 2000 wesentlich stärker als der VPI insgesamt (+28,1% bzw. +2,1% p. a.; Übersicht 3, Abbildung 1). Die Entwicklung der Einkünfte aus unselbständiger Erwerbstätigkeit (gemessen an der Bruttolohn- und -gehaltssumme je unselbständig Beschäftigten bzw. Beschäftigte; +2,2% p. a.) und die verfügbaren Einkommen je Haushalt (+2,3% p. a.) blieben deutlich hinter der Mietendynamik zurück⁵⁾.

Entwicklung der Bestandsmieten gemäß VPI und Mikrozensus

In den letzten zwölf Jahren stiegen die Mietaufwendungen wesentlich stärker als der Verbraucherpreisindex insgesamt. Die Entwicklung der verfügbaren Einkommen je Haushalt blieb deutlich hinter der Mietendynamik zurück.

Übersicht 3: Entwicklung von Einkommen, Inflation und Mieten

	2000/2005	2005/2012	2000/2012
	Veränderung in %		
VPI insgesamt	+ 10,6	+ 15,9	+ 28,1
VPI Wohnungsmiete	+ 16,7	+ 23,9	+ 44,6
Bruttolohn- und -gehaltssumme je unselbständig Beschäftigten bzw. Beschäftigte	+ 9,7	+ 17,9	+ 29,3
Verfügbares Einkommen, netto je Haushalt	+ 12,5	+ 16,3	+ 30,8
Baukostenindex	+ 14,4	+ 24,5	+ 42,4
Baupreisindex	+ 9,9	+ 23,3	+ 35,5
	Veränderung in % p. a.		
VPI insgesamt	+ 2,0	+ 2,1	+ 2,1
VPI Wohnungsmiete	+ 3,1	+ 3,1	+ 3,1
Bruttolohn- und -gehaltssumme je unselbständig Beschäftigten bzw. Beschäftigte	+ 1,9	+ 2,4	+ 2,2
Verfügbares Einkommen, netto je Haushalt	+ 2,4	+ 2,2	+ 2,3
Baukostenindex	+ 2,7	+ 3,2	+ 3,0
Baupreisindex	+ 1,9	+ 3,0	+ 2,6

Q: Statistik Austria.

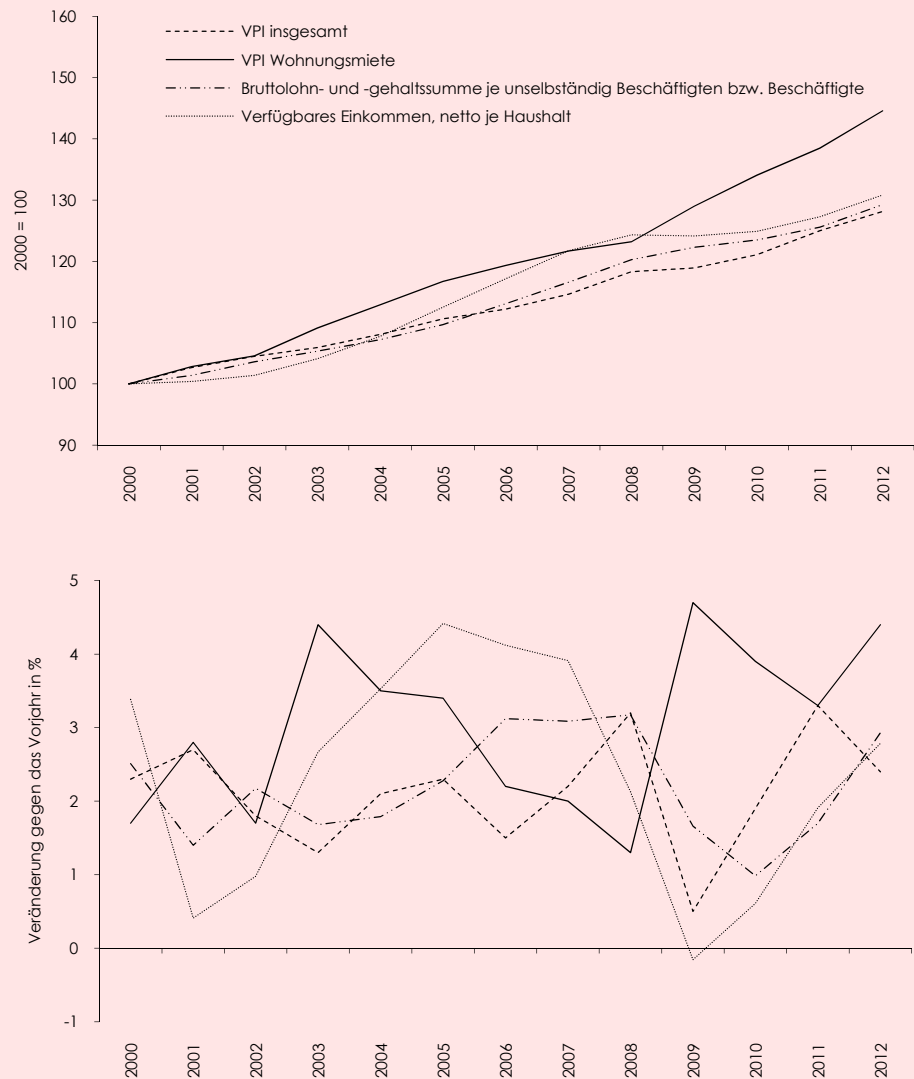
Veränderungen des VPI-Teilindex Wohnungsmieten bzw. der Mikrozensus-Daten lassen sich im Allgemeinen auf zwei Ursachen zurückführen: Mietzinsänderungen, die den Bestand laufender Mietverträge betreffen, und solche, die sich aus einer Neuvermietung ergeben.

Wenn der Mietzins bei Neuvermietung nicht außergewöhnlich stark angepasst wird, muss der überwiegende Teil der jährlichen VPI-Mietpreisdynamik auf Veränderungen in bestehenden Mietverträgen zurückzuführen sein, da diese einen Anteil von über 90% ausmachen. Die Anpassung der Bestandsmieten ist in der Mehrzahl der Fälle durch gesetzliche oder vertragliche Bestimmungen an die Entwicklung des allgemeinen Verbraucherpreisindex (mit Schwellenwerten) gebunden (d. h. indexierte Mieten).

Frei vereinbarte Mieten werden in der Regel auf Basis des kumulierten Anstieges des VPI nach Überschreitung eines im einzelnen Mietvertrag festgelegten Schwellenwertes (häufig 5%) angepasst. Für Altbauten, die unter das Richtwertsystem fallen, werden die Richtwerte ebenfalls mit dem VPI valorisiert. Auch die Hauptmietzinse der Kategoriemieten können valorisiert werden, sobald die kumulierte Inflation seit der letzten Anpassung 5% übersteigt (siehe dazu weiter unten).

⁵⁾ Die verfügbaren Haushaltseinkommen umfassen die Einkommen aller Haushaltsmitglieder sowie neben den Einkünften aus unselbständiger Erwerbstätigkeit auch andere Einnahmequellen wie Transfereinkommen, Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit und teilweise Vermögenseinkommen.

Abbildung 1: Entwicklung von Einkommen, Inflation und Mieten



Q: Statistik Austria.

Nur unter der vereinfachenden Annahme einer konstanten Quote der jährlich neu abgeschlossenen Mietverträge und unter der vorläufigen Vernachlässigung anderer Faktoren würden die Mieten über einen längeren Zeitraum im Bestand annähernd der allgemeinen Preisentwicklung folgen: Bei einer durchschnittlichen Umschlagsrate von 8% würde der gesamte Bestand durchschnittlich alle 13 Jahre neuvermietet (Übersicht 4). Der Anstieg des VPI-Teilindex für Mieten in einem bestimmten Jahr würde sich bei Indexierung an die Inflationsrate unter den obigen Annahmen näherungsweise als einseitiger gleitender Durchschnitt der Inflationsrate der vorangegangenen 13 Jahre ergeben. Da dies nicht zutrifft (Übersicht 3), müssen weitere Faktoren maßgeblichen Einfluss auf den Anstieg der Bestandsmieten haben⁶⁾.

Für private Altbauwohnungen, die dem Richtwertmietzinssystem unterliegen, wurden bis 2008 die Richtwertsätze jährlich jeweils mit 1. April mit dem allgemeinen Verbraucherpreisindex valorisiert (Dezember-Wert). Seit 2008 erfolgt die Valorisierung der Richtwerte alle zwei Jahre zum 1. April um die kumulierte Inflation der letzten zwei

⁶⁾ Gemäß den Mikrozensus-Stichproben 2005 bis 2012 wurden in den letzten 13 Jahren (2000 bis 2012) 54% aller Hauptmietverhältnisse bzw. 63% der Mietverhältnisse der Kategorie "Andere Hauptmietwohnungen" neu abgeschlossen.

Jahre. Gemäß diesem Verfahren wurden die Richtwerte für mindestens 273.500 Wohnungen 2010 um 3,8% und 2012 um 5,1% angehoben⁷⁾.

Übersicht 4: Durchschnittliche Mietdauer

	2005	2012	2005/2012 Veränderung in Jahren
	Jahre		
<i>Insgesamt</i>			
Hauptmietwohnungen	13,7	12,4	- 1,2
Gemeindewohnungen	17,6	15,2	- 2,3
Genossenschaftswohnungen	13,5	13,1	- 0,4
Andere Hauptmietwohnungen	12,5	10,5	- 2,0
Richtwertmieten	4,1	5,4	+ 1,2
Andere geregelte Mieten	25,0	22,6	- 2,4
Freie und angemessene Mieten	13,2	11,1	- 2,0
<i>Baujahr vor 1945</i>			
Hauptmietwohnungen	15,4	14,9	- 0,5
Gemeindewohnungen	17,2	14,7	- 2,4
Genossenschaftswohnungen	15,7	16,9	+ 1,2
Andere Hauptmietwohnungen	15,1	14,6	- 0,5
<i>Baujahr nach 1945</i>			
Hauptmietwohnungen	12,8	11,4	- 1,3
Gemeindewohnungen	17,7	15,4	- 2,3
Genossenschaftswohnungen	13,1	12,7	- 0,4
Andere Hauptmietwohnungen	10,1	6,1	- 4,0
<i>Mietvertrag befristet</i>			
Hauptmietwohnungen	3,4	4,3	+ 0,9
Gemeindewohnungen	5,6	12,6	+ 7,1
Genossenschaftswohnungen	4,8	4,9	+ 0,1
Andere Hauptmietwohnungen	3,2	3,0	- 0,2
Richtwertmieten	2,8	3,0	+ 0,3
Andere geregelte Mieten	6,4	3,5	- 2,8
Freie und angemessene Mieten	2,9	2,8	- 0,1
<i>Mietvertrag unbefristet</i>			
Hauptmietwohnungen	15,1	14,2	- 0,9
Gemeindewohnungen	18,0	15,6	- 2,5
Genossenschaftswohnungen	13,8	13,4	- 0,4
Andere Hauptmietwohnungen	14,9	14,4	- 0,4
Richtwertmieten	4,6	6,5	+ 1,9
Andere geregelte Mieten	27,1	27,4	+ 0,3
Freie und angemessene Mieten	16,0	16,3	+ 0,3

Q: Statistik Austria, WIFO-Berechnungen basierend auf Mikrozensusdaten von Statistik Austria.

Neben den Richtwertmieten, die nach geltender Rechtslage in allen geraden Jahren zum 1. April angepasst werden können, werden auch die Mieten für mindestens 113.000 Kategoriemietwohnungen (mehr oder weniger) koordiniert ungefähr im selben Zeitraum angepasst⁸⁾. Die Kategoriemieten werden angepasst, sobald der Verbraucherpreisindex gegenüber der letzten Valorisierung um 5% gestiegen ist. Seit dem Jahr 2000 konnten die Kategoriemieten ab den folgenden Terminen mietrechtlich wirksam valorisiert werden: 1. Juni 2001, 1. Juni 2004, 1. September 2006, 1. September 2008, 1. August 2011⁹⁾. Da die aus diesen Terminen tatsächlich folgenden

⁷⁾ Diese Zahl setzt sich aus Hauptmietwohnungen privater Eigentümer ("Andere Hauptmietwohnungen") und Gemeindewohnungen in Wien zusammen, die als Richtwertmieten klassifiziert wurden (zur Kategorisierung siehe Anhang). Wieviele Gemeindewohnungen in den Bundesländern dem Richtwertsystem zur Festlegung der Mieten unterliegen, ist mit den vorliegenden Informationen nicht zu ermitteln.

⁸⁾ Dies sind alle privaten Mietverhältnisse und Gemeindewohnungsmieten in Wien, die nach dem 1. Jänner 1982 abgeschlossen wurden und als "Andere geregelte Mieten" klassifiziert werden. Die Zahl der Gemeindewohnungen in den Bundesländern, deren Mieten nach den Obergrenzen der Kategoriemieten bestimmt werden, ist mit den vorliegenden Informationen ebenfalls nicht zu ermitteln.

⁹⁾ Die angeführten Termine gelten für neu abgeschlossene Mietverträge, für die das Kategoriemietensystem noch anzuwenden ist (vor allem Kategorie-D-Wohnungen). Die Valorisierung bestehender Verträge nach dem Kategoriemietensystem kann frühestens einen Monat nach den genannten Terminen erfolgen. Die An-

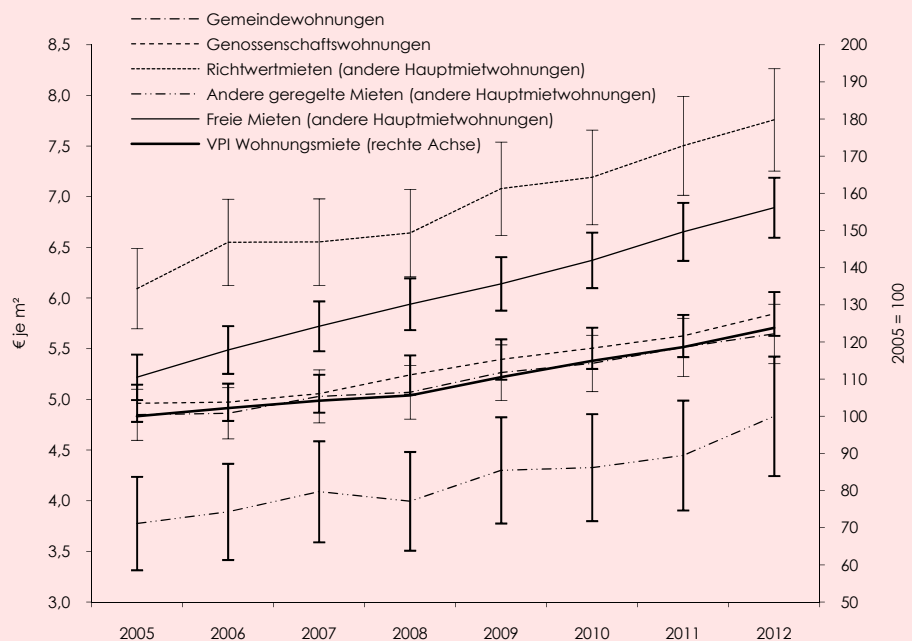
Valorisierungstermine für bestehende Verträge nach dem Kategoriemietensystem jeweils in der zweiten Jahreshälfte liegen und die Wohnkostenerhebung des Mikrozensus erst mit einer Verzögerung von bis zu sechs Monaten in den VPI-Teilindex für Mieten eingeht, wird ihre Wirkung erst im jeweiligen Folgejahr im VPI-Teilindex Mieten sichtbar.

Neben der vereinbarten Indexierung der Miete kann der Mietzins in bestehenden Mietverträgen im Allgemeinen nur in Ausnahmefällen angehoben werden, wie etwa durch eine Änderung der gesetzlichen Regelungen, die den Eingriff in bestehende Mietverträge ermöglicht (z. B. die Änderungen von § 45 MRG in den Jahren 1994 und 2000), oder nach umfassenden Sanierungen. Im Fall eines länger anhaltenden Sanierungsbooms, aus dem sich über mehrere Jahre verteilte Fertigstellungen und sanierungsbedingte Mietzinsanpassungen ergeben, können die Mietpreissteigerungen ebenfalls über der allgemeinen Inflationsrate liegen.

Im geförderten und gemeinnützigen Wohnbau hängt die Mietzinsentwicklung von der Kostendynamik gemäß den Finanzierungs- und Förderungskonditionen ab. Letztere werden in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich gehandhabt. Die Miete für Wohnungen dieser Eigentümerkategorie kann stärker als der allgemeine VPI steigen, wenn der Anstieg der anrechenbaren Kosten (Annuitäten zur Refinanzierung der Baukosten) die Inflationsrate übersteigt. Im Untersuchungszeitraum lag die Erhöhung der Mieten für Genossenschaftswohnungen etwas über der allgemeinen Inflation (+0,3 Prozentpunkte p. a.).

Abbildung 2: Die Entwicklung der Mieten laut VPI und Mikrozensus nach Eigentümerkategorien

Bruttomieten (Wohnungsaufwand ohne Garagen- und Heizkosten, einschließlich Umsatzsteuer)



Q: Statistik Austria, WIFO-Berechnungen basierend auf Mikrozensusdaten von Statistik Austria mit näherungsweise 95%-Konfidenzintervall der Hochrechnung.

Daneben wird im Bestand ein Struktureffekt wirksam, wenn eine Wohnung nach langer Zeit neu auf den Markt kommt und zu einem deutlich höheren Mietzins als zuvor

passungen bestehender Kategoriemieten dürften sich also in den zwei Monaten nach den genannten Terminen häufen.

angeboten werden kann. Auf Basis der im Mikrozensus erhobenen Merkmale lässt sich dieser Effekt jedoch nicht quantifizieren.

Übersicht 5: Mietpreise für den Hauptmietwohnungsbestand in Österreich

Bruttomieten (Wohnungsaufwand ohne Garagen- und Heizkosten, einschließlich Umsatzsteuer)

	2005		2012		2005/2012	
	€ je m ²	Standard-abweichung	€ je m ²	Standard-abweichung	Veränderung in %	Veränderung in % p. a.
VPI Wohnungsmiete					+ 23,9	+ 3,1
<i>Insgesamt</i>						
Hauptmietwohnungen	5,1	2,4	6,3	3,1	+ 23,4	+ 3,0
Gemeindewohnungen	4,8	2,1	5,6	1,6	+ 16,5	+ 2,2
Genossenschaftswohnungen	5,0	1,8	5,8	1,7	+ 17,8	+ 2,4
Andere Hauptmietwohnungen	5,3	2,7	7,0	4,2	+ 33,1	+ 4,2
Richtwertmieten	6,1	2,8	7,8	5,7	+ 27,3	+ 3,5
Andere geregelte Mieten	3,8	2,1	4,8	2,6	+ 28,0	+ 3,6
Freie und angemessene Mieten	5,2	2,7	6,9	3,3	+ 32,1	+ 4,1
Sonstige Hauptmietwohnungen ¹⁾	4,8	2,1	5,5	3,8	+ 14,3	+ 1,9
<i>Baujahr vor 1945</i>						
Hauptmietwohnungen	4,8	2,8	6,2	4,3	+ 29,6	+ 3,8
Gemeindewohnungen	4,7	3,2	5,4	1,8	+ 15,7	+ 2,1
Genossenschaftswohnungen	4,4	2,5	5,0	1,9	+ 13,4	+ 1,8
Andere Hauptmietwohnungen	4,9	2,7	6,5	4,9	+ 34,3	+ 4,3
Richtwertmieten	6,1	2,8	7,8	5,7	+ 27,3	+ 3,5
Andere geregelte Mieten	3,8	2,0	4,8	2,4	+ 27,8	+ 3,6
Freie und angemessene Mieten	4,0	2,3	5,3	2,5	+ 32,2	+ 4,1
Sonstige Hauptmietwohnungen ¹⁾	–	–	–	–	–	–
<i>Baujahr nach 1945</i>						
Hauptmietwohnungen	5,3	2,1	6,3	2,4	+ 20,4	+ 2,7
Gemeindewohnungen	4,9	1,6	5,7	1,5	+ 16,4	+ 2,2
Genossenschaftswohnungen	5,0	1,7	5,9	1,6	+ 17,6	+ 2,3
Andere Hauptmietwohnungen	5,6	2,6	7,5	3,2	+ 33,5	+ 4,2
Richtwertmieten	–	–	–	–	–	–
Andere geregelte Mieten	4,0	2,7	6,5	4,8	+ 62,7	+ 7,2
Freie und angemessene Mieten	5,8	2,7	7,6	3,1	+ 31,6	+ 4,0
Sonstige Hauptmietwohnungen ¹⁾	4,8	2,1	5,5	3,8	+ 14,3	+ 1,9
<i>Mietvertrag befristet</i>						
Hauptmietwohnungen	6,4	3,0	7,9	3,0	+ 22,7	+ 3,0
Gemeindewohnungen	5,6	2,8	5,6	1,7	– 0,0	– 0,0
Genossenschaftswohnungen	6,2	2,4	7,3	2,7	+ 17,0	+ 2,3
Andere Hauptmietwohnungen	6,5	3,1	8,3	2,9	+ 27,4	+ 3,5
Richtwertmieten	6,6	3,3	8,2	2,5	+ 25,3	+ 3,3
Andere geregelte Mieten	4,8	2,5	7,3	3,2	+ 52,4	+ 6,2
Freie und angemessene Mieten	6,6	2,9	8,3	3,1	+ 26,7	+ 3,4
Sonstige Hauptmietwohnungen ¹⁾	4,8	3,7	8,3	2,2	+ 73,1	+ 8,2
<i>Mietvertrag unbefristet</i>						
Hauptmietwohnungen	4,9	2,2	6,0	3,0	+ 21,3	+ 2,8
Gemeindewohnungen	4,8	2,1	5,6	1,6	+ 17,2	+ 2,3
Genossenschaftswohnungen	4,9	1,8	5,8	1,6	+ 17,7	+ 2,4
Andere Hauptmietwohnungen	4,9	2,5	6,4	4,6	+ 28,7	+ 3,7
Richtwertmieten	5,9	2,5	7,5	6,8	+ 27,4	+ 3,5
Andere geregelte Mieten	3,7	2,0	4,5	2,0	+ 21,0	+ 2,8
Freie und angemessene Mieten	4,9	2,5	6,1	3,1	+ 25,4	+ 3,3
Sonstige Hauptmietwohnungen ¹⁾	4,8	2,0	5,4	3,8	+ 10,7	+ 1,5

Q: Statistik Austria, WIFO-Berechnungen basierend auf Mikrozensusdaten von Statistik Austria. Näherungsweise 95%-Konfidenzintervall siehe Übersicht 1. – ¹⁾ Zuordnung mangels Informationen zu Baujahr, Größe oder Ausstattungskategorie nicht möglich.

Der Mikrozensus liefert Informationen über die Entwicklung der Bestandsmieten für Hauptmietwohnungen ab dem Jahr 2005 für unterschiedliche Eigentümerkategorien (Gemeindewohnungen, Genossenschaftswohnungen und andere Hauptmietwohnungen) nach Errichtungsjahr und Mietvertragstyp. In die Gruppe "Andere Hauptmietwohnungen" (Hauptmietwohnungen privater Eigentümer) fallen Wohnungen, deren Mieten bei Neuvermietung frei bzw. angemessen oder nach Richtwerten (laut

MRG) festgelegt werden bzw. vor dem 1. März 1994 nach anderen Bestimmungen reguliert wurden (siehe Anhang).

Die Mieten entwickelten sich in den Jahren 2008 und 2009 laut VPI und Mikrozensus leicht unterschiedlich. Der Mikrozensus weist für die privaten freien Bestandsmieten deutlich höhere Preiszuwächse aus als für die anderen zwei Kategorien (Abbildung 2, Übersicht 5): Von 2005 bis 2012 stiegen die privaten Mieten (Andere Hauptmietwohnungen) um 4,2% p. a. (kumuliert +33,1%), die Mieten für Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen hingegen um nur 2,2% bzw. 2,4% p. a.

Die Bruttohauptmiete stieg 2005/2012 im Bestand von Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen um etwa 2¼% p. a., jene für private Wohnungen um 4,2% p. a. Die durchschnittliche jährliche Zunahme der Richtwertmieten lag mit +3,5% unter dem Zuwachs der "Freien und angemessenen Mieten" (+4,1% p. a.).

Der Bruttohauptmietzins (Wohnungsaufwand ohne Garagen- und Heizkosten, einschließlich Umsatzsteuer) war 2005 im Bestand von "Anderen Hauptmietwohnungen" um durchschnittlich 40 Cent je m² höher als für Gemeindewohnungen. In den letzten sieben Jahren hat sich diese Differenz auf 1,3 € fast verdreifacht. Die Mieten für Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen erhöhten sich seit 2005 um etwas über 2¼%, die anderen Hauptmieten um 4,2% p. a. (Übersicht 5).

Im Bereich der privaten Mietwohnungen waren die "Anderen geregelten Mieten" (mehrheitlich schon lange bestehende Mietverhältnisse nach dem alten Kategoriemietensystem) am niedrigsten (2012 4,8 € je m²) und stiegen am schwächsten (+3,6% p. a.). Das Kategoriemietensystem wurde 1994 (mit Ausnahme von Kategorie-D-Wohnungen, deren Zahl aber kontinuierlich abnimmt) durch das Richtwertsystem ersetzt. Im Jahr 2012 betrug die durchschnittliche Mietdauer (Übersicht 4) der "Anderen geregelten Mieten" 23 Jahre und in der Kategorie "Andere Hauptmietwohnungen" 10½ Jahre. Die geringe durchschnittliche Mietdauer der Richtwertmieten (2012: 5½ Jahre) ist der Grund, dass das durchschnittliche Mietzinsniveau im Bestand der Richtwertmieten mit 7,8 € je m² statistisch signifikant höher war als für die "Freien und angemessenen Mieten" (6,9 € je m², Durchschnittsmietdauer 11 Jahre). Die durchschnittliche jährliche Zunahme der Richtwertmieten lag zwischen 2005 und 2012 mit +3,5% statistisch signifikant unter jener der "Freien und angemessenen Mieten" (+4,1% p. a.).

Ein Vergleich der Bestandsmieten zwischen Wien und den übrigen Bundesländern zeigt bei den Eigentümerkategorien und den mietrechtlichen Typologien im Allgemeinen ein strukturell ähnliches Bild (siehe Fußnote 4). Das Niveau der Mieten und auch die jährlichen Zuwächse sind in der Bundeshauptstadt im Allgemeinen höher. Für die Richtwertmieten und die "Freien und angemessenen Mieten" ist der Unterschied auch statistisch signifikant.

Entwicklung des Mietzinses bei Neuvermietung

Zwischen neuvermieteten Wohnungen privater Eigentümer, die dem Richtwertsystem unterliegen, und den "Freien und angemessenen Mieten" unterscheiden sich die Bruttomieten in Niveau und Entwicklung kaum. Ein Abschlag für befristet neuvermietete Wohnungen (wie im MRG vorgesehen) ist nur für Gemeindewohnungen zu beobachten.

Die Änderung der Miethöhe bei Wohnungswechsel (Neuvermietung) hängt bei frei und angemessen festgelegter Miete von den aktuellen Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt ab. Die Höhe der Marktmieten wird bestimmt durch die jeweiligen Angebotsfaktoren (vor allem die Zahl neu gebauter und sanierter Miet- und Eigentumswohnungen und die Baukosten), durch die Nachfragesituation (demographische Entwicklung, Einkommensentwicklung, Präferenzänderungen) und durch Eingriffe der öffentlichen Hand (Förderungen, Beihilfen, eigene öffentliche Wohnbautätigkeit und Regulierungen), die sowohl die Angebots- als auch die Nachfrageseite beeinflussen können.

Anhand der Mikrozensus-Individualdaten werden Neuvermietungen aus der Differenz des Abschlussdatums des Mietvertrages und dem Befragungsdatum identifiziert: Beträgt diese Differenz nicht mehr als 365 Tage, dann wird die Information als Neuvermietung im Kalenderjahr des Vertragsabschlusses definiert. Die Mietpreise für Neuabschlüsse werden als Brutto- und Nettomieten für unterschiedliche Mietvertragstypen ermittelt. Neben den Daten aus dem Mikrozensus geben die Übersicht 6 und die Abbildungen 3 und 4 die Entwicklung der Marktmieten anhand des Austria Immobilienpreisindex des Fachbereiches Stadt- und Regionalforschung der Technischen Universität Wien (ATI-TU; Bruttomieten) und des Immobilienpreisspiegels der Wirtschaftskammer Österreich für freie Mietwohnungen (IPS-WKO; Nettomieten ohne Umsatzsteuer) wieder.

Die Miete für Altbauwohnungen, die unter den Vollarwendungsbereich des Mietrechtes fallen, unterliegt der Obergrenze der Richtwertsätze; aufgrund verschiede-

ner Zu- und Abschläge weisen diese eine variable Komponente auf. Sie werden seit 2008 alle zwei Jahre gemäß der allgemeinen Preisentwicklung valorisiert.

Die Mieten für Wohnungen im Richtwertsystem und mit "Freien und angemessenen Mieten" unterscheiden sich im Niveau nicht signifikant. *Blaas – Wieser (2004)* und *Rosifka – Postler (2010)* zeigen ebenfalls, dass die tatsächlichen Richtwertmieten nach Zu- und Abschlägen weitgehend den Marktmieten entsprechen. Der durchschnittliche Mietzinsanstieg zwischen 2005 und 2012 war für die Richtwertmieten geringer als auf dem freien Markt, der Unterschied ist jedoch auf dem 95%-Niveau nicht statistisch signifikant.

Der durchschnittliche Mietzins einer unbefristet und einer befristet vermieteten Wohnung unterscheidet sich nicht statistisch signifikant (obwohl letzterer 2012 um 1,3 € je m² höher! war). Ein Abschlag für befristet vergebene Wohnungen – wie im MRG vorgesehen – ist aus den Mikrozensus-Daten (außer für Gemeindewohnungen) daher nicht erkennbar.

Übersicht 6: Mietpreise für neuvermietete Hauptmietwohnungen in Österreich

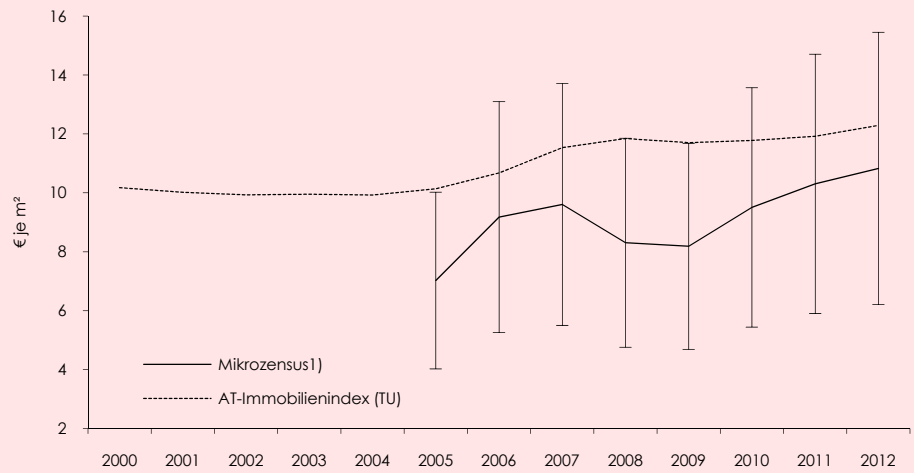
	2005		2012		2005/2012	
	€ pro m ²	Standard-abweichung	€ pro m ²	Standard-abweichung	Veränderung in %	Veränderung in % p. a.
<i>Bruttomieten (Wohnungsaufwand ohne Garagen- und Heizkosten, einschließlich Umsatzsteuer)¹⁾</i>						
<i>Insgesamt</i>						
Hauptmietwohnungen	6,1	2,9	7,4	2,9	+ 22,4	+ 2,9
Gemeindewohnungen	5,5	2,0	6,1	1,7	+ 10,0	+ 1,4
Genossenschaftswohnungen	5,4	1,7	6,3	2,0	+ 17,7	+ 2,4
Andere Hauptmietwohnungen	6,4	3,2	8,4	3,0	+ 30,0	+ 3,8
<i>Baujahr vor 1945</i>						
Hauptmietwohnungen	6,3	3,6	7,9	3,0	+ 25,9	+ 3,3
Gemeindewohnungen	5,4	2,2	6,5	2,1	+ 19,0	+ 2,5
Genossenschaftswohnungen	5,4	1,5	5,9	1,3	+ 9,6	+ 1,3
Andere Hauptmietwohnungen	6,5	3,9	8,4	3,0	+ 29,4	+ 3,8
<i>Baujahr nach 1945</i>						
Hauptmietwohnungen	6,0	2,4	7,2	2,8	+ 21,3	+ 2,8
Gemeindewohnungen	5,5	1,9	6,0	1,5	+ 7,7	+ 1,1
Genossenschaftswohnungen	5,3	1,8	6,3	2,1	+ 18,8	+ 2,5
Andere Hauptmietwohnungen	6,4	2,7	8,3	3,0	+ 30,3	+ 3,9
<i>Mietvertrag befristet</i>						
Hauptmietwohnungen	6,8	3,6	8,2	3,0	+ 19,9	+ 2,6
Gemeindewohnungen	6,5	3,4	5,7	1,5	- 11,6	- 1,8
Genossenschaftswohnungen	6,7	2,5	7,4	3,1	+ 11,0	+ 1,5
Andere Hauptmietwohnungen	6,9	3,7	8,5	2,9	+ 23,3	+ 3,0
<i>Mietvertrag unbefristet</i>						
Hauptmietwohnungen	5,6	2,1	6,9	2,6	+ 23,5	+ 3,1
Gemeindewohnungen	5,3	1,4	6,1	1,7	+ 16,3	+ 2,2
Genossenschaftswohnungen	5,1	1,3	6,2	1,7	+ 20,5	+ 2,7
Andere Hauptmietwohnungen	6,0	2,5	8,2	3,2	+ 37,4	+ 4,6
<i>Nettomieten (Wohnungsaufwand ohne Garagen-, Heiz- und Betriebskosten; ohne Umsatzsteuer)</i>						
Freie und angemessene Mieten ¹⁾	4,4	-	5,8	-	+ 31,0	+ 3,9
Mietwohnungen ²⁾	5,9	-	7,0	-	+ 18,2	+ 2,4

Q: Statistik Austria; Wirtschaftskammer Österreich, Immobilienpreisspiegel; WIFO-Berechnungen basierend auf Mikrozensusdaten von Statistik Austria. Näherungsweise 95%-Konfidenzintervall siehe Übersicht 2. – ¹⁾ Laut Mikrozensus. – ²⁾ Laut Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich; Durchschnitt über alle Kategorien und Größen für jeden Bezirk gewichtet mit der Bevölkerung pro Bezirk (laut Statistik Austria).

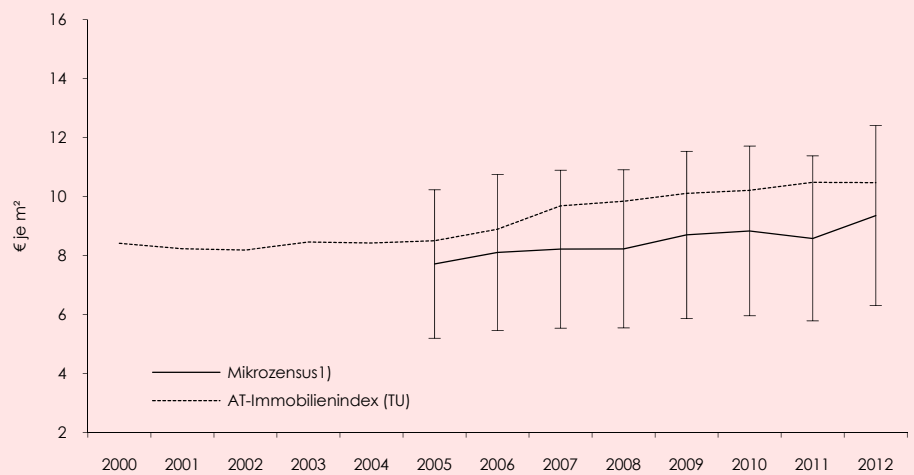
In Wien steigen die Richtwertmieten bei Neuvermietung laut Mikrozensus (+2,8% p. a.) signifikant schwächer als die "Freien und angemessenen Mieten" (+6,4% p. a.). Ein Vergleich der Entwicklung der Mietzinse für neuvermietete Wohnungen in Wien mit dem Durchschnitt der anderen Bundesländer lässt vermuten, dass das Mietzinsniveau in allen Unterscheidungsmerkmalen (Baujahr, Befristung, Eigentübertyp – hier vor allem bei privaten Eigentümern, d. h. "andere Hauptmieten") in Wien höher ist. Diese Unterschiede sind jedoch aufgrund des Stichprobenfehlers nicht statistisch signifikant.

Abbildung 3: Neuvermietungen in Wien

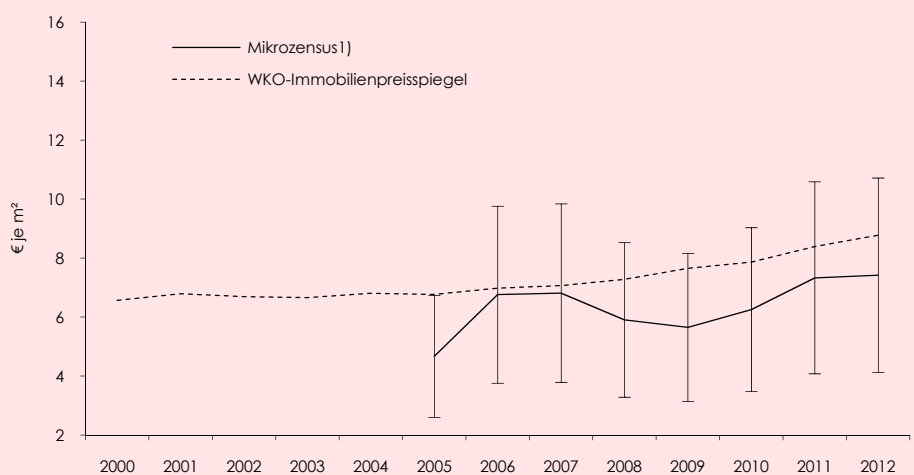
Freier Markt – Bruttomieten



Richtwertmieten – Bruttomieten



Freier Markt – Nettomieten



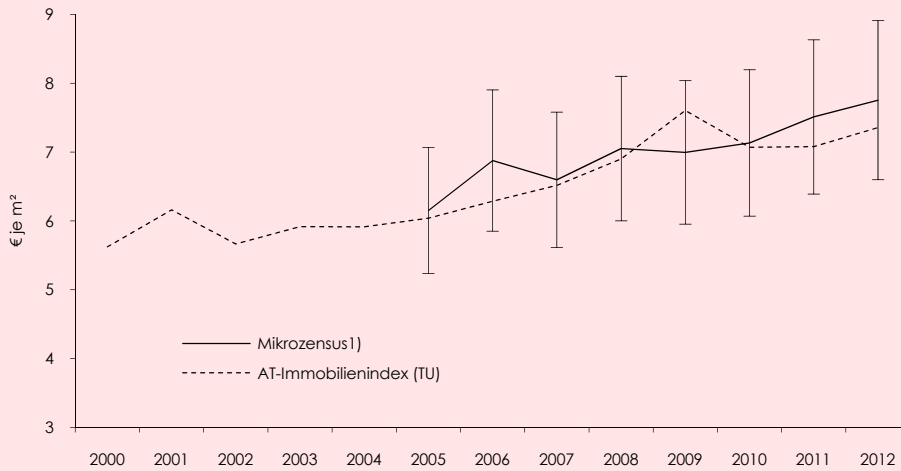
Q: Statistik Austria, Technische Universität Wien, Wirtschaftskammer Österreich. – ¹⁾ WIFO-Berechnungen basierend auf Mikrozensusdaten von Statistik Austria mit näherungsweise 95%-Konfidenzintervall der Hochrechnung.

Dasselbe gilt für die Mietzinserhöhungen mit Ausnahme der Kategorie "Andere Hauptmietwohnungen": Die Richtwertmieten stiegen laut Mikrozensus in den ande-

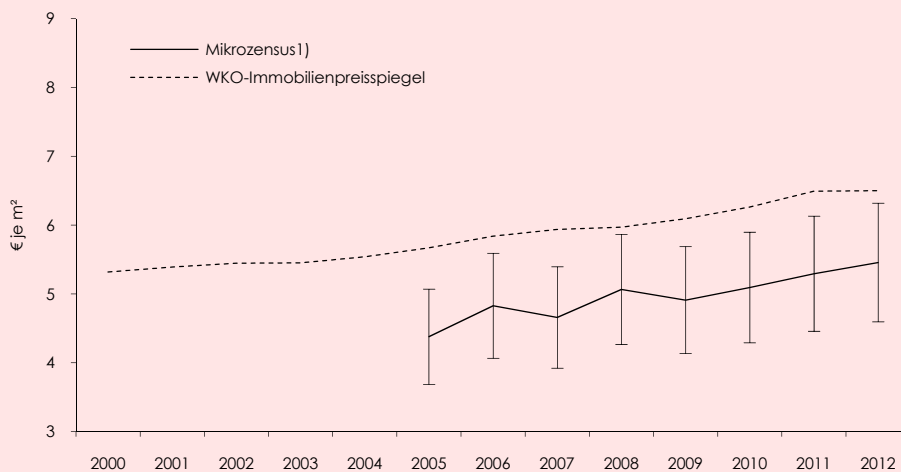
ren Bundesländern (+3,2% p. a.) stärker als in Wien (+2,8% p. a.). "Freie und angemessene Mieten" erhöhten sich in Wien (+6,4% p. a.) wesentlich stärker als im übrigen Österreich (+3,4% p. a.). Beide Unterschiede sind statistisch signifikant.

Abbildung 4: Neuvermietungen in Österreich ohne Wien

Freier Markt und Richtwertmieten – Bruttomieten



Freier Markt – Nettomieten



Q: Statistik Austria, Technische Universität Wien, Wirtschaftskammer Österreich. – 1) WIFO-Berechnungen basierend auf Mikrozensusdaten von Statistik Austria mit näherungsweise 95%-Konfidenzintervall der Hochrechnung.

Für Wien weist der ATI-TU 2012 deutlich höhere Quadratmeterpreise aus als der Mikrozensus (um bis zu 1,5 € je m²). Diese Unterschiede liegen aber zum einen noch im 95%-Schwankungsbereich (Abbildung 3); zum anderen dürfte in der Mikrozensus-Kategorie "Andere Hauptmietwohnungen" und ihren Unterpositionen die Marktpreisentwicklung bis 2007 etwas unterschätzt sein, da bis dahin die Fragen so gestaltet waren, dass Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen (mit tendenziell deutlich niedrigeren Quadratmetermieten) der Kategorie Hauptmietwohnungen zugeordnet wurden¹⁰⁾. Umso erstaunlicher ist deshalb der Rückgang der freien Mieten laut Mikrozensus (brutto und netto) in Wien in den Jahren 2008 und 2009 (Abbildung 3).

¹⁰⁾ Bis zum III. Quartal 2007 wurden die Antwortkategorien in der Frage nach dem Eigentübertypus der Wohnung in der folgenden Reihung angegeben: 1. Hauptmietwohnung, 2. Gemeindewohnung, 3. Genossenschaftswohnung. Da jedoch für Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen im Normalfall auch Hauptmietverträge abgeschlossen werden, dürften vor 2007 rund 60.000 Wohnungen fälschlich der Katego-

Die Werte für freie Mieten gemäß WKO-Immobilienpreisspiegel sind Nettomieten ohne Umsatzsteuer und daher niedriger als die Hochrechnungen der Bruttomieten laut Mikrozensus. Auf Basis der Mikrozensus-Daten wurde für jene Fälle, in denen plausible Angaben zu den Wohnungsaufwendungen für Beheizung und Betriebskosten vorliegen, eine Nettomiete ohne Umsatzsteuer ermittelt¹¹⁾. Das so geschätzte Mietzinsniveau laut Mikrozensus ist deutlich niedriger als die von der WKO ausgewiesenen Werte. Die freien Mieten laut WKO erhöhten sich auch schwächer als jene gemäß Mikrozensus. Die Unterschiede zwischen den Quadratmetermieten liegen für Wien aber noch innerhalb des Stichprobenfehlers der Mikrozensus-Werte (Abbildung 3). Im übrigen Österreich sind die Nettomieten laut WKO-Immobilienpreisspiegel markant höher als jene gemäß Mikrozensus (Abbildung 4). Dieser Unterschied dürfte aufgrund des Stichprobenfehlers ebenfalls nicht statistisch signifikant sein, da auch die Werte der WKO-Erhebung Stichprobenfehler aufweisen, die jedoch nicht veröffentlicht werden.

Zusammenfassung

Die Mietzinse für Hauptmietwohnungen privater Eigentümer erhöhten sich laut Mikrozensus im Zeitraum 2005/2012 im Allgemeinen stärker als das allgemeine Preisniveau und als die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte. Wie ein Vergleich der Bestandsmieten gemäß Mikrozensus nach Eigentümerkategorien (Gemeinde-, Genossenschaftswohnungen und privater Wohnungsmarkt) zeigt, waren das Niveau im Jahr 2005 und auch die Mietzinssteigerungen seither in den ersten zwei – mit öffentlichen Mitteln geförderten – Segmenten signifikant schwächer ausgeprägt als für die freien und angemessenen Mieten sowie die Richtwertmieten¹²⁾. Die Richtwertmieten im Bestand weisen eine deutlich kürzere durchschnittliche Vertragsdauer auf (dieses System wurde 1994 eingeführt) als die "Freien und angemessenen Mieten"; sie waren deshalb 2005 und 2012 etwas höher als die "Freien und angemessenen Mieten". Der Anstieg der Richtwertmieten im Bestand fiel (insbesondere in Wien) signifikant schwächer aus als auf dem freien Markt. Tendenziell sind die Mieten in Wien höher als im Durchschnitt der anderen Bundesländer.

Die Dynamik der Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt lässt sich anhand der Bestandsmieten aber nur eingeschränkt abbilden. Wie eine Schätzung der Mieten bei Neuvermietung für verschiedene Eigentümerkategorien zeigt, sind Niveau und Mietsteigerungen für Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen signifikant niedriger als für Wohnungen privater Eigentümer. Gemäß Mikrozensus unterscheiden sich Mieten für Wohnungen privater Eigentümer, die nach dem Richtwertsystem festgelegt werden, nicht von jenen auf dem freien Markt.

Ein Abschlag für befristet neuvermietete Wohnungen – wie das im MRG vorgesehen ist – ist auf Basis der Mikrozensus-Daten (außer für Gemeindewohnungen) nicht festzustellen.

Anhang: Mietvertragstypen für die Kategorie "Andere Hauptmietwohnungen"

Vertragsabschlüsse vor 1922

In der Mikrozensus-Stichprobe 2005 bis 2012 wurden die ältesten Mietverträge im Jahr 1900 abgeschlossen. Die ersten mietrechtlichen Regelungen wurden 1917 eingeführt, und 1922 wurde das Mietengesetz (MG) in der ersten Fassung rechtskräftig; es wurde mehrmals novelliert und war bis Ende 1981 in Kraft (Brezina, 1991, S. 144f).

Private Mietverträge, die vor dem 1. Jänner 1922 abgeschlossen wurden, werden daher als "Freie und angemessene Mieten" klassifiziert. Die Vertragspartner unterlagen keinen besonderen mietrechtlichen Beschränkungen, sondern lediglich den Be-

rie "Andere Hauptmietwohnungen" zugeordnet worden sein. Seit dem III. Quartal 2007 lauten die Antwortkategorien 1. Gemeindewohnung, 2. Genossenschaftswohnung und 3. Andere Hauptmietwohnung.

¹¹⁾ Wenn die so berechnete Nettomiete negativ war, wurde sie als unplausible Meldung aus der Berechnung ausgeschlossen.

¹²⁾ Das Niveau der Wohnkosten in Genossenschaftswohnungen (in € je m²) ist nur bedingt mit den anderen zwei Kategorien vergleichbar, da in die Mikrozensus-Daten die zu entrichtenden Finanzierungsbeiträge (Grund- und Baukostenbeiträge) nicht eingerechnet werden; diese werden auf 0,2 € bis 1 € je m² geschätzt.

stimmungen des ABGB. In der Gesamtstichprobe machen diese Fälle weniger als 0,15% aller privaten Mietverhältnisse aus.

Mit dem MG 1922 wurde die Miethöhe für die meisten neuvermieteten Wohnungen geregelt. Diese Regelung wurde aber mit der MG-Novelle 1926 wieder weitgehend aufgehoben.

Verträge für private Mietwohnungen, die zwischen dem 1. Jänner 1922 und dem 31. Dezember 1925 abgeschlossen wurden, werden als "Andere geregelte Mieten" klassifiziert. Mit einem Anteil von knapp 0,02% der Gesamtstichprobe ist die Zahl dieser Fälle sehr gering.

Durch die MG-Novellen 1926 und 1929 wurde der Anwendungsbereich des MG für neuvermietete Wohnungen erheblich eingeschränkt. Alle Vertragsabschlüsse in diesem Zeitraum werden als "Freie und angemessene Mieten" klassifiziert. Der Anteil an der Gesamtstichprobe beträgt 0,3%.

Mit dem Anschluss Österreichs an das Deutsche Reich wurde das deutsche Mietrechtsregime übernommen, das eine strikte staatliche Kontrolle von Miethöhe und Mieterrechten vorsah. Nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges blieben diese Regelungen weitgehend bestehen. Der Verfassungsgerichtshof hob sie im Jahr 1954 auf; in der Folge wurde das Mietengesetz in der Fassung von 1929 wiederverlautbart und das Zinsstopppgesetz verabschiedet. Letzteres enthält Bestimmungen für die Mietzinsfestsetzung für nicht unter das MG fallende Wohnungen. Alle Vertragsabschlüsse, die zwischen 1939 und 1954 getätigt wurden, werden als "Andere geregelte Mieten" klassifiziert (knapp 2% aller privaten Mietverhältnisse in der Stichprobe).

Insbesondere für den Zeitraum von Anfang oder Mitte der 1950er-Jahre bis Ende 1981 ist die Zuordnung anhand der verfügbaren Informationen etwas problematisch. Mit der MG-Novelle 1955 wurde die Zulässigkeit freier Mietzinsvereinbarungen bei Neuvermietung unter bestimmten Bedingungen¹³⁾ eingeführt. Das Mietrechtsänderungsgesetz 1967 erweiterte ab 1. Jänner 1968 die Möglichkeiten der freien Mietzinsvereinbarung. Gleichzeitig wurde das Wohnbauförderungswesen der Bundesländer schrittweise ausgeweitet; für geförderte Wohnungen (Wohnbauförderungsgesetz 1968) galten Mietzinsbegrenzungen. Weder über den Förderstatus noch über die Höhe der Miete für die betreffende Wohnung im Jahr 1914 oder die Zahl der Wohnräume zum Vermietungszeitpunkt stehen Informationen in der vorliegenden Mikrozensus-Stichprobe zur Verfügung. Da der Förderumfang anfangs aber noch gering war und keine anderen Informationen aus dem Mikrozensus oder einer anderen Datenquelle für eine andere Zuordnung herangezogen werden konnten, wurden alle Mietverhältnisse, die von 1955 bis Ende 1981 abgeschlossen wurden (fast 12% aller privaten Mietverhältnisse in der Gesamtstichprobe), der Kategorie "Freie und angemessene Mieten" zugeordnet.

Mit 1. Jänner 1982 wurde das Mietengesetz durch das Mietrechtsgesetz (MRG) abgelöst, das seither (in der novellierten Form vom 1. Jänner 1986 und weiteren kleineren Novellierungen) im privaten Wohnungsbereich die maßgebliche rechtliche Grundlage bildet. Das MRG 1982 legt für Wohnungen in Gebäuden, für die vor dem 9. Mai 1945 eine Baugenehmigung erteilt wurde (Altbauten), eine umfassende Regulierung der Mietzinse in Abhängigkeit von der Wohnungsausstattung (Kategorie A, B, C oder D) und der Wohnungsgröße fest (Obergrenzen für Kategoriemieten). Da im Mikrozensus keine Informationen über den Zeitpunkt der Baubewilligung, sondern lediglich Intervalle für das Errichtungsjahr des Gebäudes vorliegen, wurden Mietvertragsabschlüsse zwischen dem 1. Jänner 1982 und dem 28. Februar 1994 folgendermaßen kategorisiert:

Vertragsabschlüsse zwischen 1922 und 1925

Vertragsabschlüsse zwischen 1926 und 1938

Vertragsabschlüsse zwischen 1939 und Juni 1955

Vertragsabschlüsse zwischen Juli 1955 und 1981

Vertragsabschlüsse zwischen 1. Jänner 1982 bis 28. Februar 1994

¹³⁾ Die Wohnung musste binnen vier Monaten ab dem Freiwerden neuvermietet werden, oder das vorherige Mietverhältnis musste über mindestens sechs Monate bestanden haben. Für Wien wurden zusätzlich Beträge fixiert, unter denen der Jahresmietzins der Wohnung im Jahr 1914 gelegen sein musste, damit ein freier Mietzins vereinbart werden konnte. In den anderen Bundesländern war eine freie Mietzinsvereinbarung nur für Wohnungen mit (neben einer Küche) mehr als einem Wohnraum zulässig (Brezina, 1991, S. 147).

- Mieten für Wohnungen in Gebäuden, die 1945 und davor (Altbauten) errichtet wurden (außer Kategorie-A-Wohnungen), wurden als "Andere geregelte Mieten" klassifiziert (knapp 4% der Fälle in der Gesamtstichprobe).
- Der Kategorie "Freie und angemessene Mieten" (knapp 5% der Fälle in der Gesamtstichprobe) wurden Mietverträge zugeordnet für Wohnungen
 - in Gebäuden, die nach 1945 errichtet wurden,
 - der Kategorie A mit einer Fläche von mehr als 90 m² in Altbauten mit Vertragsabschluss zwischen dem 1. Jänner 1982 und dem 31. Dezember 1985,
 - der Kategorie A in Altbauten mit Vertragsabschluss zwischen dem 1. Jänner 1986 und 28. Februar 1994.

Eine gewisse Unschärfe in der Zuordnung ergibt sich hinsichtlich der Ausstattungskategorie: Erforderlich wären Informationen zur Ausstattung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, im Mikrozensus steht die Information zur Ausstattung (Kategorien A bis D) aber lediglich für den Zeitpunkt der Befragung zur Verfügung.

Mit 1. März 1994 wurde das MRG umfassend novelliert, die Kategoriemieten wurden durch das System der Richtwerte ersetzt. Für Wohnungen in Altbauten (Baugenehmigung vor dem 9. Mai 1945) mit einer Fläche bis 130 m² gilt seither die Hauptmietzinsbegrenzung gemäß § 16 Abs. 2 MRG, das für jedes Bundesland eigene Richtwerte vorsieht. Nur für Kategorie-D-Wohnungen gelten weiterhin die Obergrenzen für Kategoriemieten.

Mietvertragsabschlüsse ab dem 1. März 1994 wurden – über die Berücksichtigung des Zeitpunktes der Baubewilligung und der Ausstattungskategorien hinaus – folgendermaßen kategorisiert:

- Alle Mieten für Wohnungen der Kategorie D wurden als "Andere geregelte Mieten" klassifiziert (knapp 3,9% der Fälle in der Gesamtstichprobe).

Vertragsabschlüsse seit 1. März 1994

Rental Development in Austria: A Descriptive Analysis for 2005 to 2012 – Summary

Based on microcensus data, a comparison of rent development by ownership category (local government, co-operatives, private owners) is conducted for the period 2005 to 2012. During the period under review, rents (in € per square meter) for units owned by the private sector generally have risen at a faster pace than the general rate of inflation and disposable incomes of private households. Also, the level of rents in 2005 and the increase over the past seven years were significantly lower for units owned by local governments and co-operatives. Both of these segments receive public subsidies. The private market segment can be subdivided into three segments: "market rents", "reference rents" and "other regulated rents". Because the "reference rent" system was introduced only in 1994, the average lease duration is substantially shorter than for apartments according to "market rents". This is the reason why the average rent in all "reference rent" flats was above the level of flats charging "market rents" in 2005 as well as in 2012. Increases in rents for all flats with "reference rents" were, in statistical terms, significantly lower (especially in Vienna) during the review period than for all "market rents" flats. The level of rents tends to be higher in Vienna than the average rent level in the other Austrian Länder.

However, there are limits to mapping the actual dynamics of price developments in the housing market based on all leases. Accordingly, individual microcensus data were used to estimate rents for new leases by ownership category. Once again, local-government and co-operative owned flats show a significantly lower level and more moderate increases in rents than rents for privately owned flats. According to the microcensus, the rent level of privately owned flats regulated by the "reference rents" system is identical to that of "market rents" flats.

Except for flats owned by local governments, no deduction in rent levels can be discovered for newly let flats with a prespecified rental period – as is provided in the Landlord and Tenant Act.

- Wohnungen mit einer Fläche bis 130 m² in Gebäuden, die bis einschließlich 1945 errichtet wurden, wurden als "Richtwertmieten" kategorisiert (rund 30% der Fälle in der Gesamtstichprobe der Kategorie "Andere Hauptmietwohnungen").
- Alle anderen Mietverträge wurden der Kategorie "Freie und angemessene Mieten" zugeordnet (rund 44% der Fälle in der Gesamtstichprobe).

Blaas, W., Wieser, R., Einfluss von Wohnbauförderung und Richtwertsystem auf die Mietenentwicklung, Institut für Finanzwissenschaften und Infrastrukturpolitik der Technischen Universität Wien, 2004.

Brezina, B., "Mietrecht", in Blaas, W., Rüscher, G., Brezina, B., Doubek, C. (Hrsg.), Mehr Markt oder mehr Staat im Wohnungswesen? Reformperspektiven für die österreichische Wohnungspolitik, Böhlau Verlag, Wien, 1991.

Fischer, K., Mayrhofer, E., Miet- und Wohnrecht für die Praxis, Weiss Verlag, Wien, 2011.

Janik, W., "Wohnungsaufwand 2002-2005", Statistische Nachrichten, 2005, (9).

Janik, W., "Wohnungsaufwand 2005", Statistische Nachrichten, 2006, (9).

Kunnert, A., Baumgartner, J., Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik, WIFO, Wien, 2012, <http://www.wifo.ac.at/www/pubid/45878>.

Rosifka, W., Postler, R., Die Praxis des Richtwertmietzinnsystems, Studie der Arbeiterkammer Wien, Wien, 2010.

Literaturhinweise